

## **УПРАВЛІННЯ ЕКСПЛУАТАЦІЄЮ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ: ДОСВІД ТА ПРОБЛЕМИ УКРАЇНСЬКОЇ ПРАКТИКИ**

І. Л. ЖЕЛЕЗНЯКОВА, асист.

*Харківський національний університет міського господарства*

*імені О. М. Бекетова*

*zheleznyakovairyna@gmail.com*

Деяке поліпшення стану житлового фонду (збільшення житлової площі, що припадають на одного жителя, підвищення рівня благоустрою), як і раніше гостро зберігається проблема старого та аварійного житлового фонду, питома вага якого з року в рік зростає.

У житловій сфері спостерігаються такі тенденції. Перша – збільшення обсягу житлового фонду, в тому числі і забезпеченості населення житловим фондом. Друга – наявний житловий фонд у містах країни старіє, наростає знос. Обсяг завдань з управління житловим фондом збільшується, як в житлових будинках з вдосконаленими системами, так і в старому фонді зі збільшеним зносом.

Для ефективного управління державним і громадським житловим фондом були створені житлово-експлуатаційні організації домоуправління, що діяли на основі господарського розрахунку.

Створення великої кількості домоуправлінь для приймання і експлуатації будинків нового будівництва тоді було економічно не доцільно, до того ж ефективно управляти численними домоуправліннями районні житлові управління практично не могли через відсутність достатньої кількості кваліфікованих кадрів.

Практично до 90-х років минулого століття весь житловий фонд перебував у державній власності. Держава виступала як проектувальник житла, забезпечувала експлуатацію, була замовником, інвестором, забудовником і власником житлового фонду. З прийняття Закону «Про власність в СРСР» від 6 березня 1990 року № 1305-1 було законодавчо закріплено перехід України до зміни форм власності та ліквідацію безроздільного панування державної власності. Проте зазначений закон не визначав терміну «приватна власність», але давав підстави діючих норм і вимагатиме правового захисту.

Наступним кроком на шляху реформування житлової сфери і одним із фундаментальних рішень стало прийняття Закону «Про приватизацію державного житлового фонду», від 19 червня 1992 року № 2482-ХІІ. Цей період можна вважати моментом початку ринкових реформ в Україні, які тривають і нині [3].

Прийняття Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року №280/97-ВР стало підставою передачі державного житлового фонду у комунальну власність органам місцевого самоврядування [2]. Статтею 30 Закону передбачено, що до видання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать управління об'єктами житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, транспорту і зв'язку, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг населенню. Проте цей процес відбувався досить повільно у зв'язку з тим, що органи місцевого самоврядування не завжди були зацікавлені утримувати житловий фонд, який потребує ремонту, витратити кошти на його експлуатацію.

Основною умовою при передачі об'єктів державного житлового фонду в комунальну власність підприємства, установи та організації, які передають житловий фонд, повинні залучатися до проведення капітального ремонту.

Однак житловий фонд у більшості випадків перебував у незадовільному стані та потребував ремонту, а знайти джерела для фінансування ремонту будинку надзвичайно важко, оскільки підприємства, які передають житловий фонд у комунальну власність, коштів не мають, а тому здійснення передачі проходило у складних умовах.

Нині в Україні приватизовано близько 95% житлового фонду. Положення Цивільного кодексу України визначають що майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності. За законом про приватизацію кожен громадянин має право безкоштовно один раз здійснити приватизацію житла.

Готовність населення стати власниками призвело до того, що з'явилася велика кількість приватного житлового фонду, який необхідно утримувати, ремонтувати. Але основна маса населення до цього була не готова ні фінансово, ні морально. Стаття 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначає [1], що послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків складаються з балансоутримання, укладання договорів про

виконання послуг, контролю за виконанням умов договору тощо [2]. Відповідно до статті 1 зазначеного Закону, управителем є особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків та споруд, і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору. Проте, зазначених визначень у чинному законодавстві недостатньо для запровадження інституту управителів, оскільки вони не встановлюють механізмів створення, діяльності та регулювання діяльності управителів.

### **Список використаних джерел**

1. Про житлово-комунальні послуги (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 47, ст. 514) [закон України Із змінами, внесеними згідно із Законами №882-VI від 15.01.2009, ВВР, 2009, №24, ст. 297 № 2404 – VI від 01.07.2010, ВВР, 2010, № 40, ст. 524 № 5459 – VI від 16.10.2012, ВВР, 2013, №48, ст. 682 №1198-VII від 10.04.2014, ВВР, 2014, №23, ст. 874]
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [закон України офіц. текст: №2866 – III від 29.11.2001 р.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/>.
3. Про приватизацію державного житлового фонду [закон України] від 19.06.1992 р. № 2482-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу до закону: [http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/про\\_приватизацію\\_державного\\_житлового\\_фонду](http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/про_приватизацію_державного_житлового_фонду).

## **ПРОБЛЕМЫ ДИВЕРСИФИКАЦИИ В ТУРБУЛЕНТНОЙ ЭКОНОМИКЕ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ**

В. И. ТОРКАТЮК, д-р техн. наук, проф., Л. Н. ШУТЕНКО, д-р техн. наук, проф., Г. В. СТАДНИК, канд. экон. наук, проф., А. Г. СОБОЛЕВА канд. экон. наук, доц., Д. В. СОКОЛОВ, Н. В. ДРИЛЬ, Д. В. БУТНИК  
*Харьковский национальный университет городского хозяйства  
имени А. Н. Бекетова*

Адаптация предприятий в условиях турбулентной экономики – это важный процесс, требующий рыночных методов организации производства и значительных финансовых затрат. Если раньше основным направлением реформ были изменения внешней среды функционирования предприятий, то теперь в центре внимания находятся вопросы реформирования самих